

Bad Vilbel / Dortelweil

# Neuwertiges Reihenmittelhaus Modern, groß, neuwertig. Energie A+. Kapitalanlage / späterer Eigenbedarf möglich

Número da propriedade: 26008004

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • ÁREA: ca. 215 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 143 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Numa vista geral

Número da propriedade	26008004	Preço de compra	1.050.000 EUR
Área	ca. 215 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2023	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	29.08.2034	Procura final de energia	20.00 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## O imóvel



Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## O imóvel



Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## O imóvel



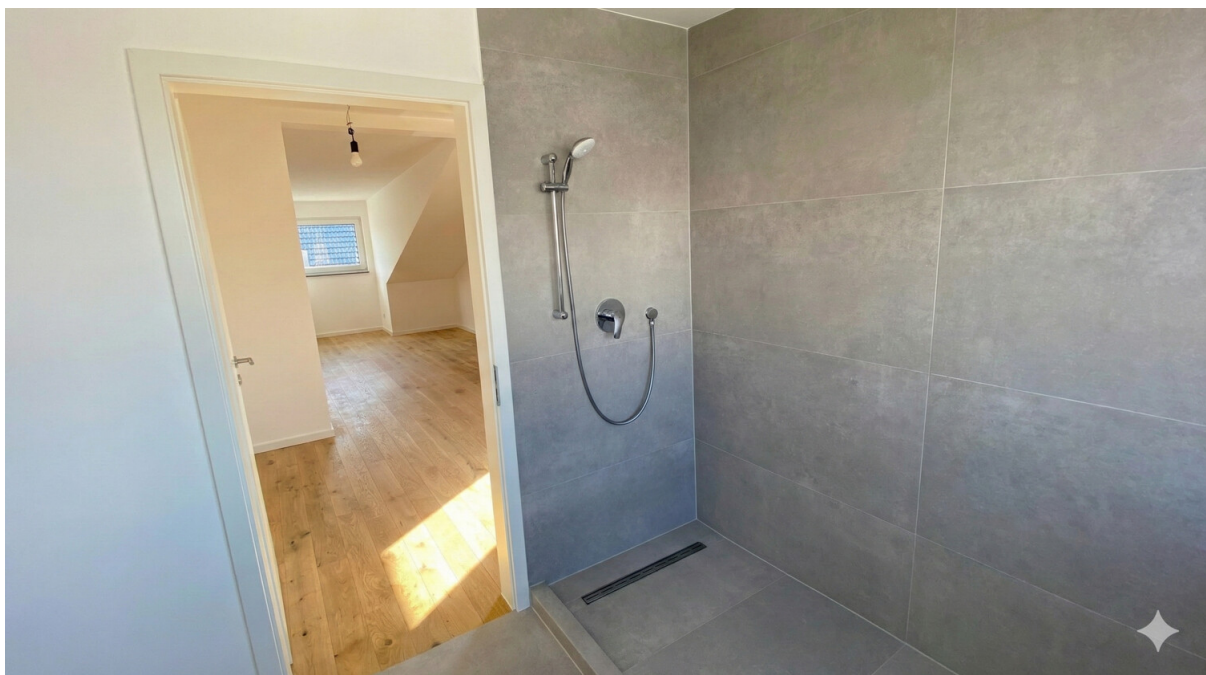
Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## O imóvel



Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## O imóvel



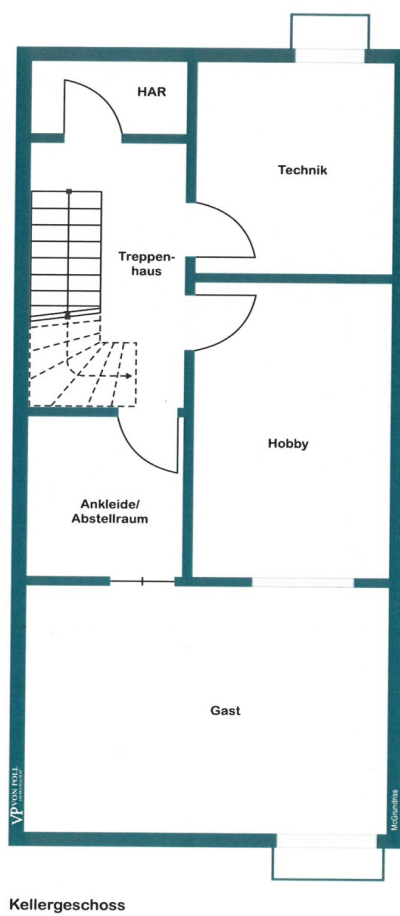
Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

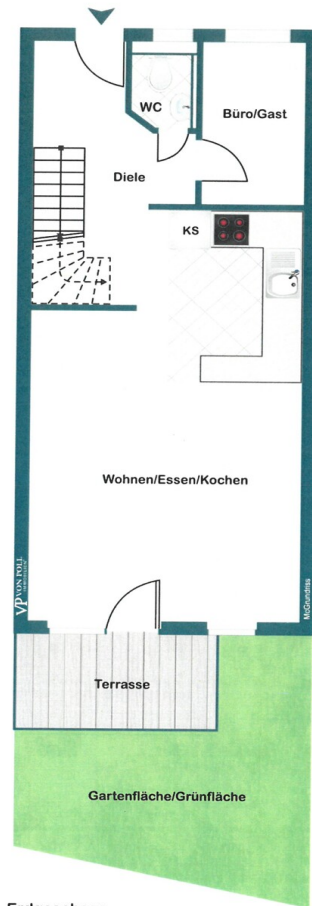
## O imóvel



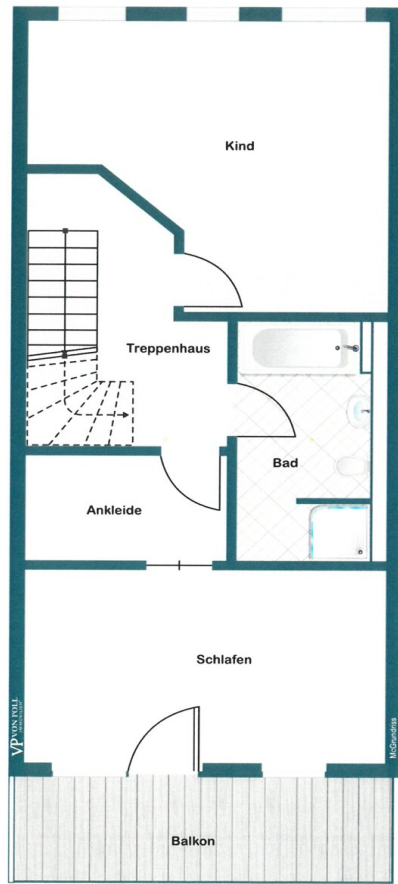
Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil

## Plantas dos pisos

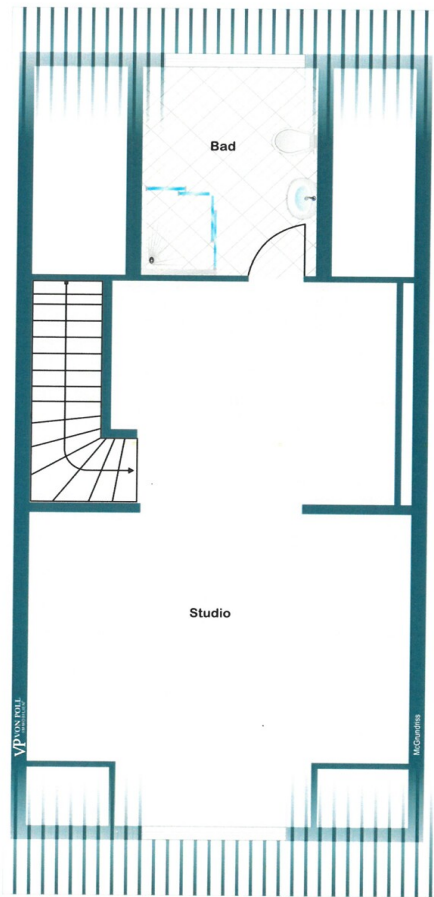




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Uma primeira impressão**

**Willkommen in dieser hochwertigen Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2023, die modernes Wohnen mit energieeffizienter Bauweise und großzügigem Raumangebot verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 136 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine klare, zeitgemäße Architektur.**

**Die durchdachte Raumaufteilung über mehrere Ebenen schafft helle, großzügige Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und unterstreichen den modernen Charakter des Hauses.**

**Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. In Verbindung mit der Energieklasse A steht die Immobilie für nachhaltigen Wohnkomfort und eine zukunftssichere Bauweise.**

**Aktuell ist die Immobilie vollständig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 3.350 €. Der Mietvertrag wurde am 01.08.2025 geschlossen. Die ordentliche Kündigung wurde auf die Dauer von 3 Jahren ab Abschluss des Mietvertrages für beide Parteien ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Frist gelten die gesetzlichen Kündigungsregelungen.**

**Das Haus eignet sich ideal für Käufer, die Neubauqualität mit solider Vermietung und langfristiger Werthaltigkeit verbinden möchten. Auch das kompakte Grundstück überzeugt durch seine pflegeleichte Größe und bietet dennoch Raum für Terrasse und private Außenbereiche.**

**Insgesamt handelt es sich um eine moderne und wertbeständige Immobilie in gefragter Lage des Rhein-Main-Gebiets – ideal als Kapitalanlage mit planbarer Vermietung.**

**Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Detalhes do equipamento**

**Neubau aus dem Jahr 2023 in solider Massivbauweise mit moderner Architektur. Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. Hochwertige Bodenbeläge aus großformatigen Fliesen und Echtholzparkett. Moderne Bäder mit zeitgemäßer Ausstattung. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Offene Wohnküche, Terrasse, Balkon sowie ein Studio im Dachgeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neubauzustand ohne Renovierungsbedarf.**

**Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Bad Vilbeler Stadtteil Dortelweil und überzeugt durch eine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Bad Vilbel zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Umland von Frankfurt und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.**

**Die Frankfurter Innenstadt ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar. Eine schnelle Anbindung besteht über die B3 sowie die Autobahnen A661 und A5. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: S-Bahn- und Regionalverbindungen ermöglichen eine komfortable Verbindung nach Frankfurt, Friedberg und in die gesamte Rhein-Main-Region.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zur Nidda sowie zahlreiche Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Outras informações**

**Neubau-Reihenhaus aus dem Jahr 2023 in massiver Bauweise mit moderner Haustechnik. Beheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Hochwertige 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie zeitgemäße Elektro- und Sanitärinstallation. Das Haus entspricht den aktuellen energetischen Anforderungen eines modernen Neubaus und bietet eine nachhaltige und zukunftsichere Bauqualität.**

**Número da propriedade: 26008004 - 61118 Bad Vilbel / Dortelweil**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Manfred Janda**

---

**Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel**

**Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0**

**E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**